

高山市空家等対策計画

令和7（2025）年3月改定

高 山 市

はじめに

高山市では、空家等対策を総合的・計画的に実施することを目的として平成30（2018）年に「高山市空家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例」を制定するとともに「高山市空家等対策計画」を策定し、空家の除却や活用の促進、市民への周知などの取組をすすめてきました。その一方で、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家は更に増加しています。

令和5（2023）年度の住宅・土地統計調査（総務省）の結果では高山市の空き家率は21.0%と5年前の前回調査から1.0%増加しており、全国や岐阜県よりも早いペースで空き家の割合が増える傾向にあります。

一方では高山市は観光地として全世界から多くの観光客の来訪があることから、建物が空家化する前に飲食店や宿泊施設等として利活用がされることで、空家による景観の悪化などの問題が事前に回避されている側面もあります。

全国的な空家の増加傾向を踏まえ、国では空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で対策を強化することを目的として、令和5（2023）年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）が改正され、同年12月に施行されました。

今回改定する「高山市空家等対策計画」は改正空家特措法を踏まえた上で、本市の現状とこれまでの空家等対策の取組から見えてきた課題に対応し、効果的・効率的に対策を実施するための方策をまとめたものです。今後本計画に則り、国・県や関係団体等との連携のもと、さらなる空家等対策を推進してまいります。

《 目 次 》

第1章 計画の目的等

1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	2
3. 計画の位置付け	2
4. 計画の基本方針	3
5. 計画期間	3

第2章 高山市における空家等の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査にみる空き家等の状況	4
2. 市が独自に実施した空家等調査結果	9
3. 高山市における空家等の問題点	15
4. 高山市における空家等活用の現状	17
5. 現状を踏まえた課題と方向性	19

第3章 空家等対策の取組

1. 段階別空家発生要因とその対策	21
2. 空家の発生予防	22
3. 活用・流通の促進	23
4. 適切な管理の促進	24
5. 跡地活用の促進	30

第4章 対策の実施体制に関する事項

1. 住民からの相談等への対応	31
2. 対策の実施体制	32
3. 継続的な空家情報の収集	33
4. 所有者への直接的な働きかけ	33

第5章 その他計画の進捗に向けた取組

1. 都市計画に関する基本的方針との調整	34
2. 国・県への要望等	34
3. 計画の公表	34

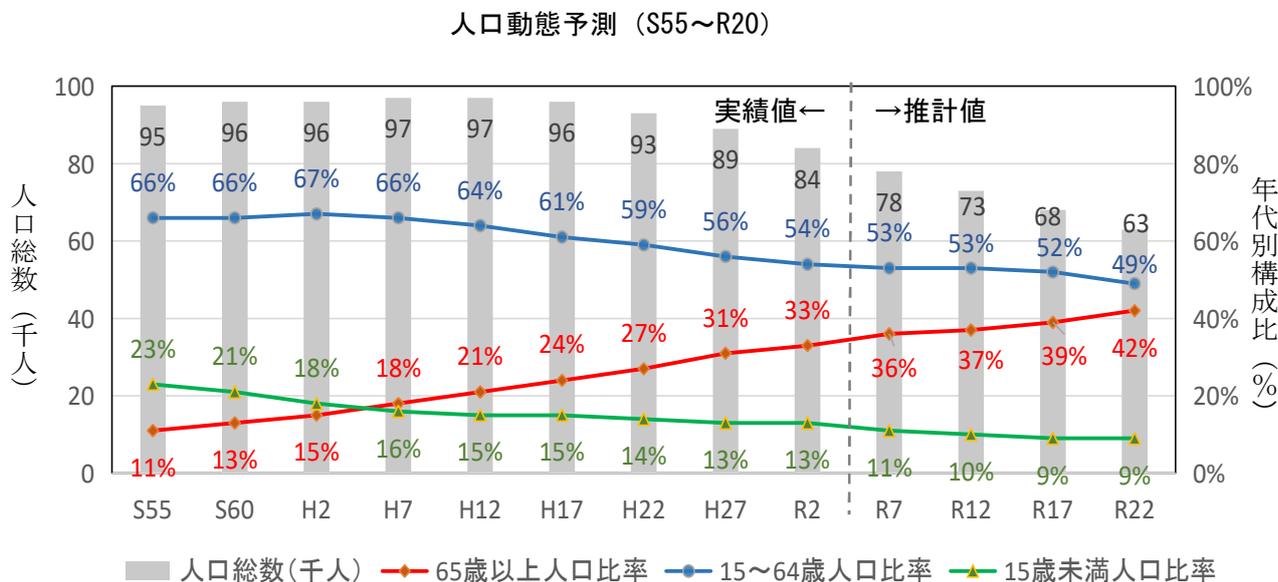
凡例

- ・本計画では、空家特措法の表記に併せ「空き家」は、固有名詞を除き「空家」と表記しています
ただし、住宅・土地統計調査（総務省）からの引用については、同調査の表記に従い「空き家」としています
- ・本計画に掲載のデータは、特に記載のない限り令和6（2024）年4月1日時点を基準としています
- ・本計画の編集は高山市都市政策部建築住宅課が行いました

第1章 計画の目的等

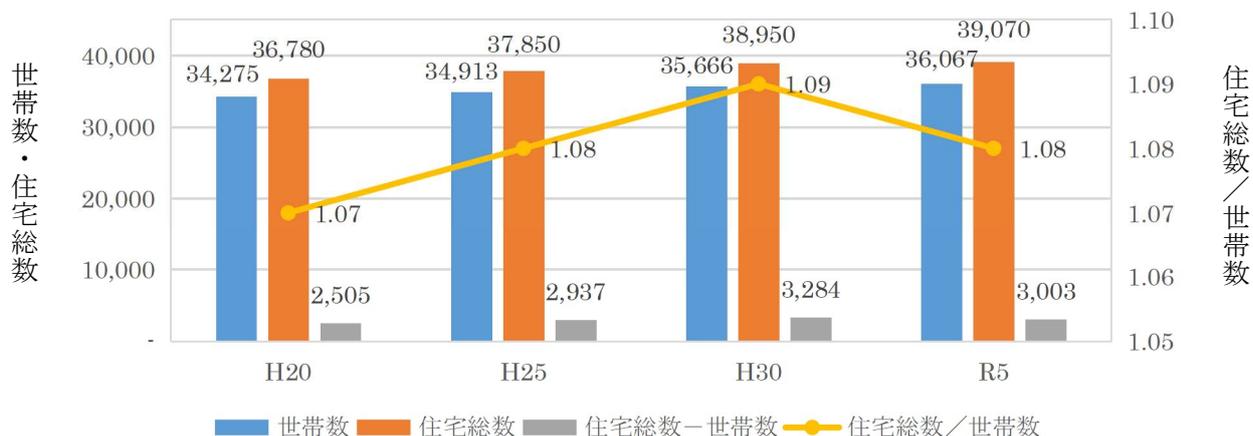
1. 計画策定の背景

国勢調査等によると、当市の人口は、平成12（2000）年の約9万7千人をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと推計されています。年齢別人口では、65歳以上の高齢者の割合が年々増加し、令和2（2020）年においては3割程度のところ、令和22（2040）年時点で4割を超える程度まで上昇すると推測されています。



出典：（実績値）総務省「国勢調査」
 （推計値）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年度推計)」

世帯数・住宅総数推移（H20～R5）



出典：（住宅総数）総務省「住宅・土地統計調査」
 （世帯数）高山市全体人口・世帯数

人口の減少に反して、世帯数は年々増加傾向にあり、平成25（2013）年と令和5（2023）年で比較すると、1,154世帯（約3.3%）の増となっています。これは介護施設入居等による単身高齢世帯数の増加が影響していると思われます。

住宅・土地統計調査によると住宅数も世帯数と同様に年々増加しており、令和5（2023）年時点で36,067世帯に対し住宅が39,070戸と乖離傾向にあります。こうした住宅数が過剰な状況は、人口減少及び高齢化と相まって更に空家数を増加させる要因になると考えられます。

こうした更なる空家数の増加が見込まれる中、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の三本の柱で総合的に対策を強化することを目的とし、令和5（2023）年12月13日に改正空家特措法が施行されました。

これに伴い令和6（2024）年3月27日に高山市空家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例を改正し、（1）空家等の所有者の責務強化、（2）管理不全空家等の定義及び措置、（3）代執行の円滑化の3つの対策強化を新たに打ち出しています。

2. 計画の目的

本計画は、空家特措法第7条に基づく「空家等対策計画」として、本市の総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

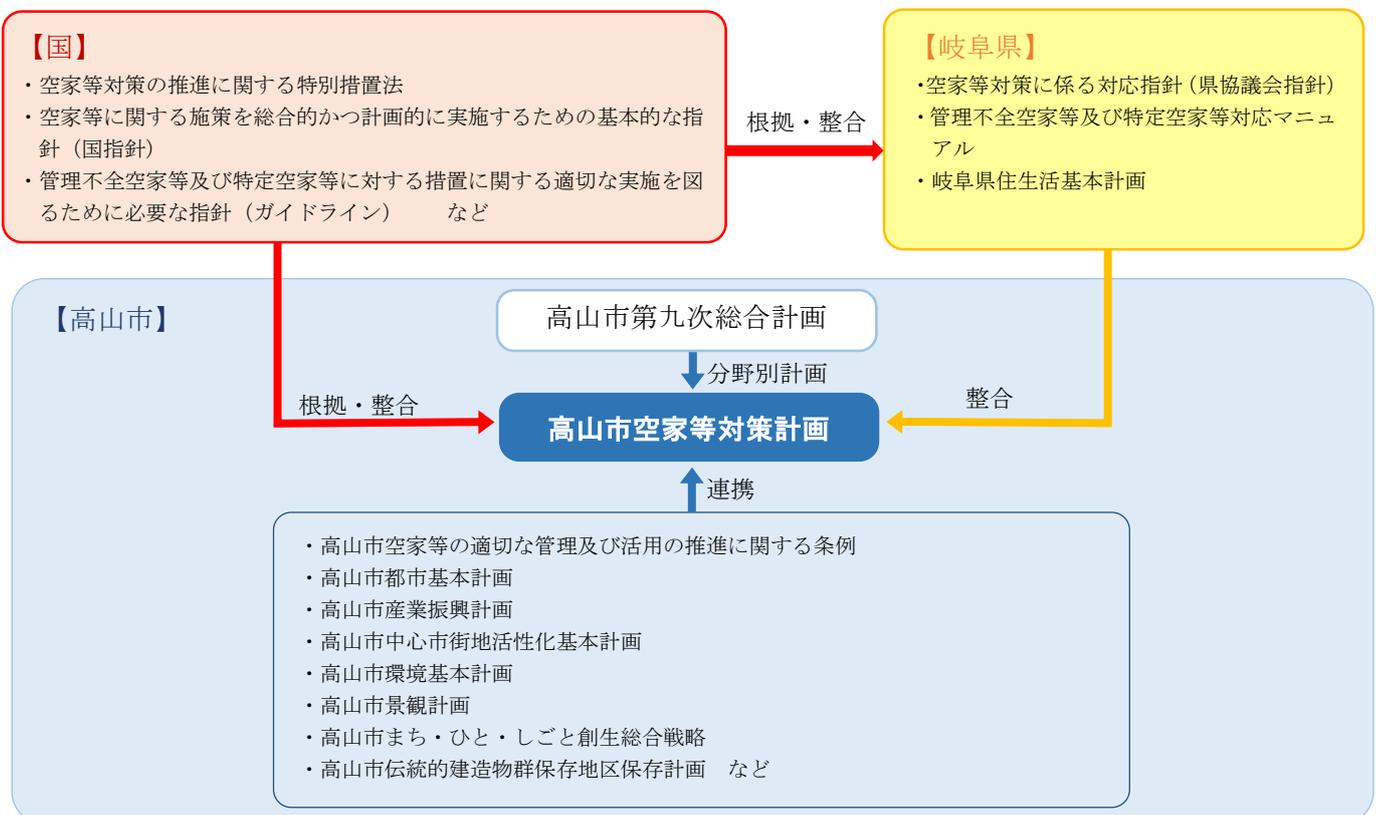
空家等の適切な管理及び活用については、第一義的な責任者である所有者等が自主的に行うことが求められています。市ではそうした前提を踏まえつつ、事業者や市民等との連携のもと、空家等に起因する危険除去並びに衛生、景観など生活環境上の問題の改善を目的に空家等の発生の予防を図るとともに、空家等の状態に即した施策を行うことで総合的な空家等対策をすすめます。

また、空家を単に社会にとっての脅威として見なすのではなく、空家自体が地域の資産であり活性化のツールになり得るものとして捉えることで、新たなまちづくりに活かす取組をすすめます。

3. 計画の位置付け

本計画は、「空家特措法」、国の定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「国指針」という。）」等に基づいて定めます。空家特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」への対応については、本市も構成員である岐阜県空家等対策協議会が定める「空家等対策に係る対応指針（以下「県協議会指針」という。）」や「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」等との整合を図るものとします。

また、「高山市第九次総合計画」を上位計画とし、「高山市都市基本計画」等の関連計画と連携する計画として位置付けます。



4. 計画の基本方針

本市における空家等は、日本一広大な市域に広く点在していることを踏まえ、空家等に関する対策の対象地区を「市内全域」と定めます。

ただし、施策の実施にあたっては、空家等にかかる立地特性や種類、用途等に応じたものとします。

対象地区：市内全域

本計画で対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」（同法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。

更に、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、「空家等」となることを予防する観点から重要であることから、近い将来「空家等」となることが見込まれる建築物等も対象に加えることとします。

5. 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

計画期間：令和7（2025）年度から令和11（2029）年度

これは、上位計画である本市の総合計画の計画期間をはじめ、計画策定の基礎資料となる総務省が5年毎に実施する住宅・土地統計調査の実施時期等を考慮したものです。

なお、空家特措法の改正や岐阜県が定める住生活基本計画などの見直しにより必要がある場合は、改定を検討します。

上位計画等との関係イメージ

		R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
総合計画（市）		← 第九次総合計画						
住宅・土地統計調査 （総務省）	調査				○			
	公表					○		
住生活基本計画（県）		→ 5年経過時（R8年頃）見直し予定 ←						
空家等調査（市）					○			
空家等対策計画（市）		← →						

第2章 高山市における空家等の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査にみる空き家等の状況

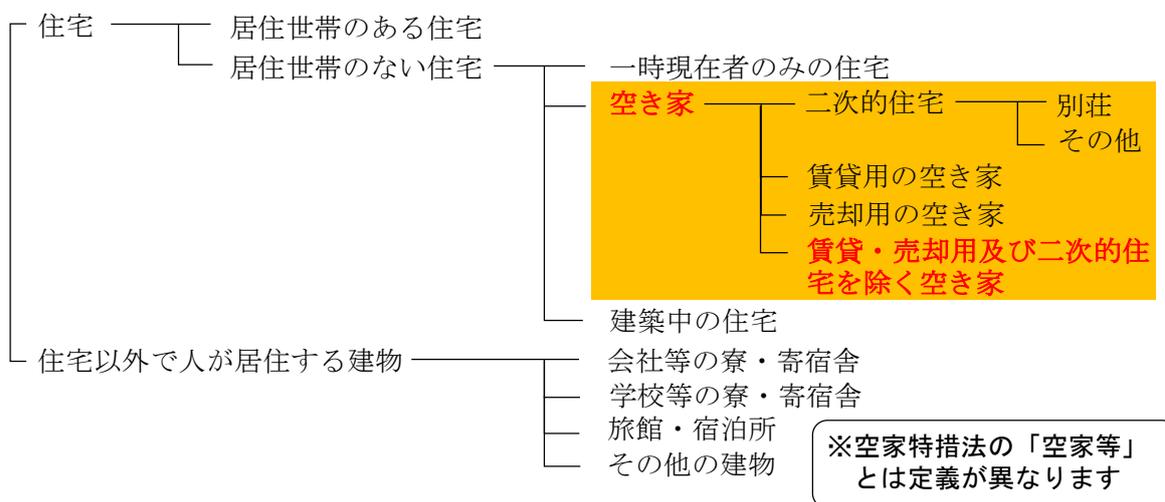
(1) 全国・岐阜県における状況

住宅・土地統計調査は、総務省が5年毎に実施する調査で、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として行われます。なお抽出調査による推計値であることから、実数とは乖離が生じます。

住宅・土地統計調査における「空き家」は人が住んでいない住宅で、「二次的住宅（別荘、セカンドハウスなど）」「賃貸用の空き家」「売却用の空き家」「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の4つに分類されます。

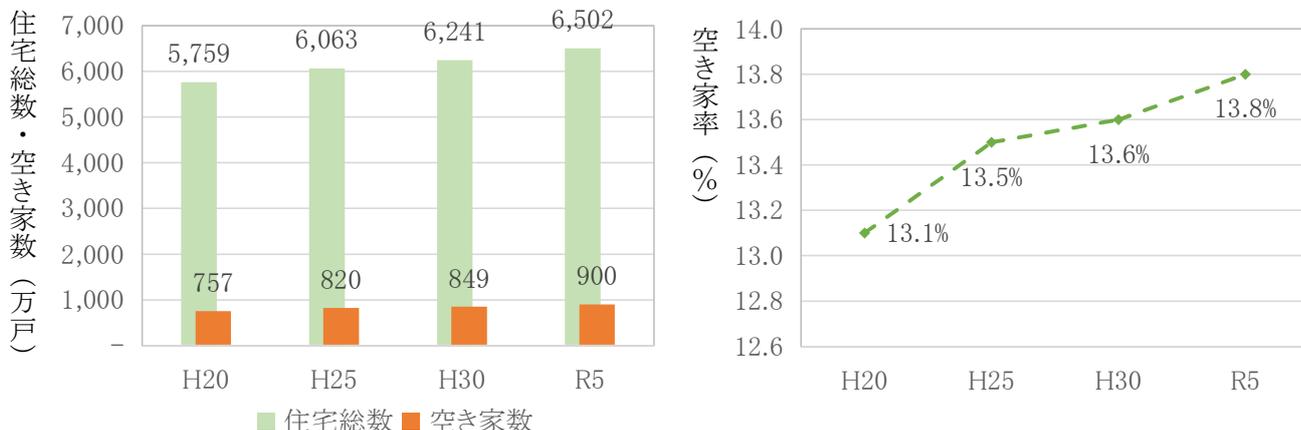
特に「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」については、例えば転勤や入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのため取り壊すことになっている住宅等をいい、活用・処分方針が未定のものや放置された危険な空家も含むことから、空家等対策の主な対象となります。

住宅・土地統計調査による住宅の種類



住宅・土地統計調査の結果によると、全国的に住宅総数・空き家数ともに増加しており、空き家率も右肩上がりに上昇しています。平成25（2013）年に約820万戸（空き家率13.5%）だった空き家数が、令和5（2023）年には約900万戸（空き家率13.8%）まで増加しました。

住宅総数・空き家数・空き家率推移（全国）

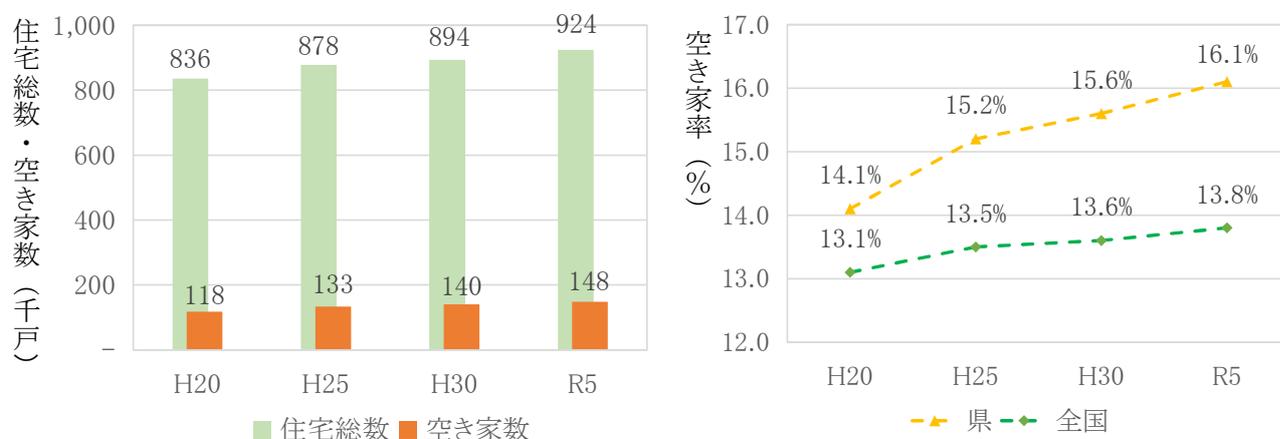


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

岐阜県内においても全国における傾向と同様、住宅総数・空き家数、空き家率のいずれも増加していますが、空き家率の増加割合が全国の値と比較して高くなっています。

令和5（2023）年現在の県内の空き家数はおよそ14万8千戸、空き家率は16.1%となっています。

住宅総数・空き家数・空き家率推移（県）



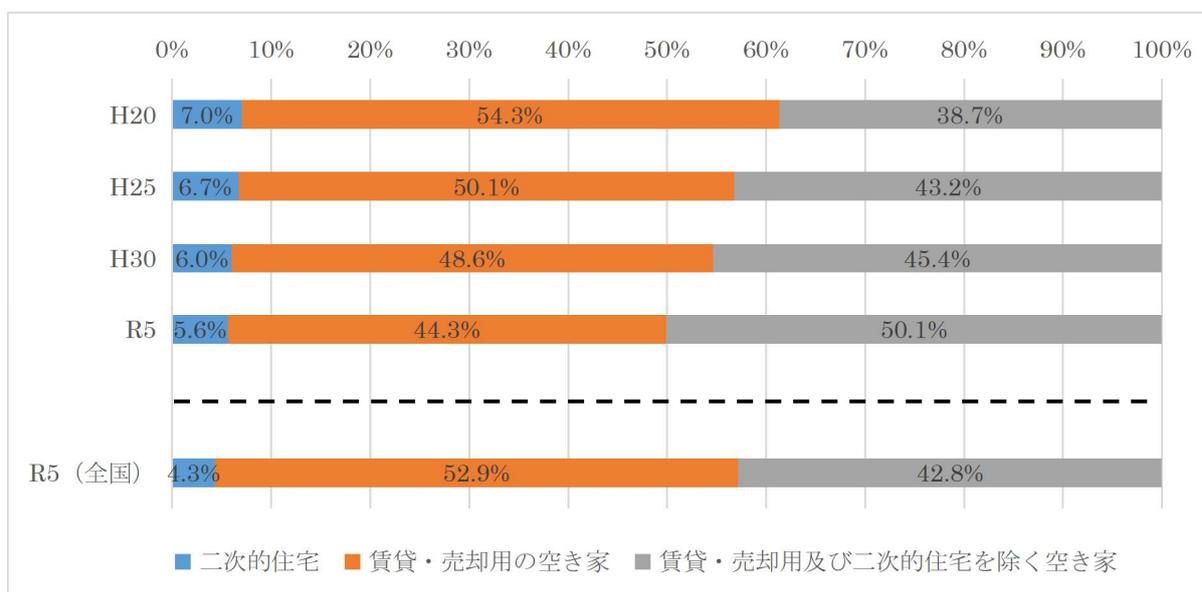
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

令和5（2023）年現在、岐阜県内の空き家の構成比は、別荘等の二次的住宅5.6%、賃貸・売却用の空き家44.3%、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家50.1%となっています。

空家等対策を考える上でポイントとなる「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」については、増加の一途をたどっていることに加え、全国における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合42.8%と比較しても約7%高くなっています。

全国と比較して高い空き家率であることに加え、空き家の現状が深刻化していることが読み取れます。

空き家構成比の推移（県）

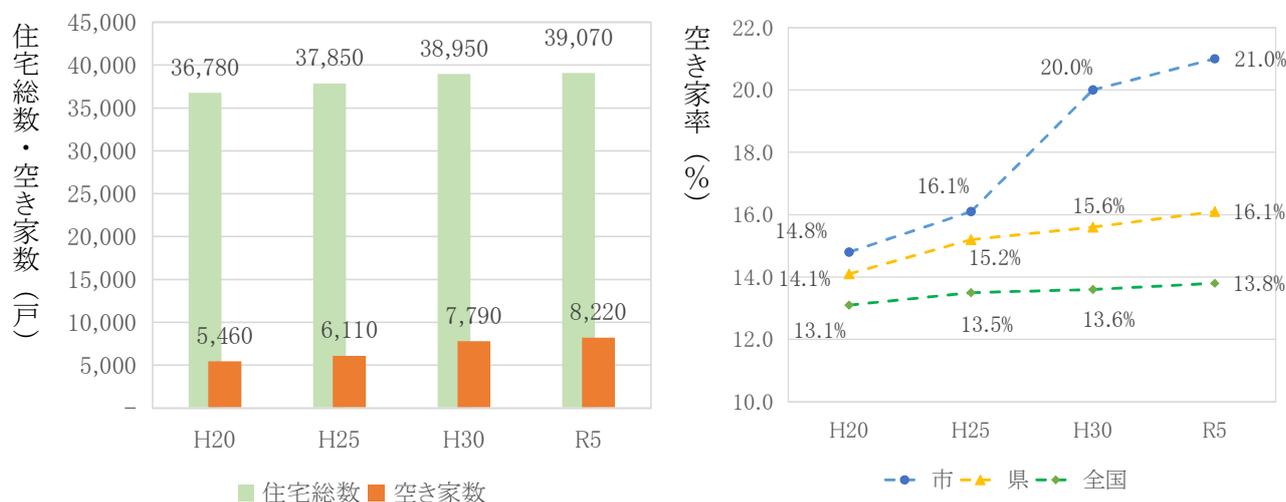


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(2) 高山市における状況

全国、岐阜県と同様、住宅総数、空き家数、空き家率のいずれも増加傾向にあります。特に平成20（2008）年以降は全国、県の空き家率の値を上回っており、乖離幅も大きくなっています。令和5（2023）年現在の市内の空き家数は8,220戸、空き家率は21.0%となっており、およそ5戸に1戸が空き家という計算になります。

住宅総数・空き家数・空き家率推移（市）



		H20	H25	H30	R5
高山市	住宅総数	36,780 戸	37,850 戸	38,950 戸	39,070 戸
	空き家数	5,460 戸	6,110 戸	7,790 戸	8,220 戸
	空き家率	14.8%	16.1%	20.0%	21.0%
参考 (空き家率)	岐阜県	14.1%	15.2%	15.6%	16.1%
	全国	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

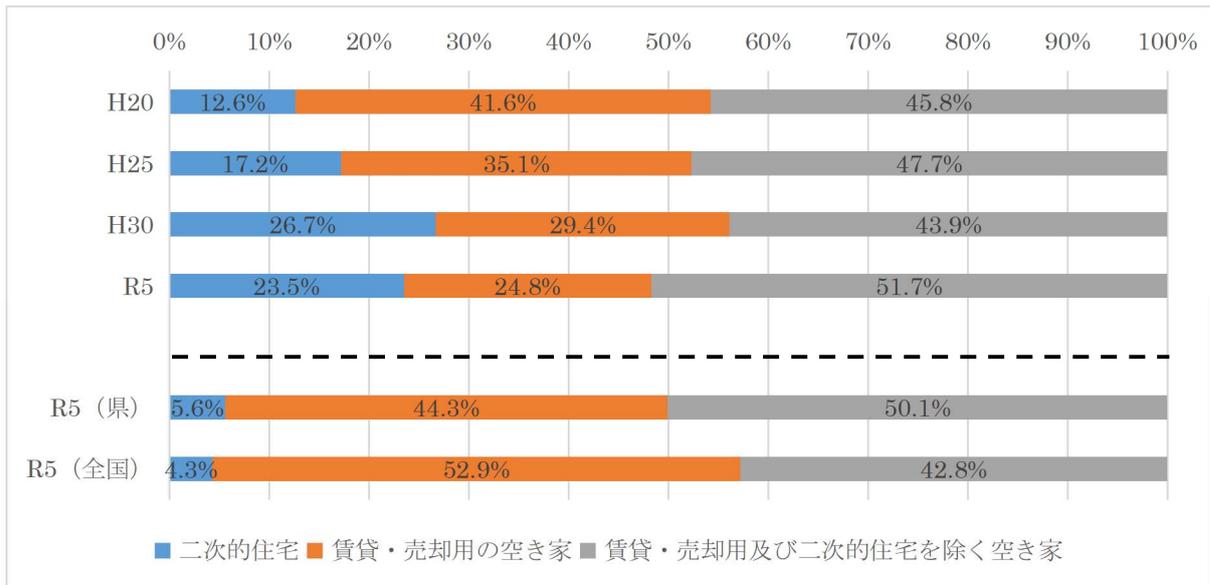
令和5（2023）年現在、別荘等の二次的住宅は1,930戸（23.5%）、賃貸・売却用の空き家は2,040戸（24.8%）、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は4,250戸（51.7%）となっています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」については、岐阜県と同様増加傾向にあり、全体の約半数に迫り非常に多いと言えます。

二次的住宅が岐阜県の構成比の約4倍にのぼっているのは、特に支所地域に数多くの別荘地があることや、複数の住宅を所有・使用している人が多いためと考えられます。

他方、賃貸・売却用の空き家については全国や岐阜県の値と比較して非常に少なくなっています。これはいわゆる転勤族などの多い都市部との社会構造の差が考えられるほか、賃貸・売却などによる空家等の活用に消極的、あるいは需要と供給がマッチしないこと等から空家等の活用をあきらめ、単純保有している所有者等が多いことなどが想定でき、空家等の有効活用が強く望まれる地域であると考えられます。

空き家構成比の推移（市）



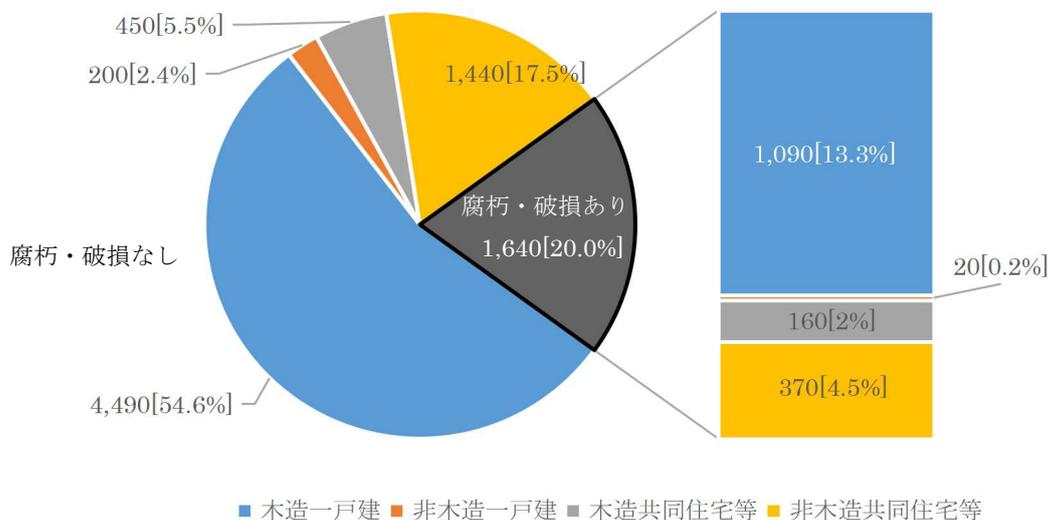
	市			県	全国
	H25	H30	R5	R5	R5
二次的住宅	1,050 戸 (17.2%)	2,080 戸 (26.70%)	1,930 戸 (23.5%)	8,400 戸 (5.7%)	383,500 戸 (4.3%)
賃貸・売却用の 空き家	2,140 戸 (35.1%)	2,290 戸 (29.40%)	2,040 戸 (24.8%)	65,700 戸 (44.3%)	4,762,000 戸 (52.9%)
賃貸・売却用及び二次 的住宅を除く空き家	2,910 戸 (47.7%)	3,420 戸 (43.90%)	4,250 戸 (51.7%)	74,300 戸 (50.1%)	3,856,100 戸 (42.8%)

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

市内における空家の建て方・構造の内訳では5, 580戸（67.9%）が耐用年数の比較的短い木造の一戸建となっており、次いで多いのは非木造の共同住宅等で1, 810戸（22.0%）となっています。

老朽化などにより外観から「腐朽・破損あり」と判断されたものは、1, 640戸（20.0%）にのぼり、その大部分の1, 090戸（13.3%）は木造の一戸建であり、次いで多いのは非木造の共同住宅等で370戸（4.5%）となっています。

種類別構造・腐朽・破損の状況（市）



出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」で「腐朽・破損あり」と判断されたものは、1,180戸（14.4％）で、そのうち970戸（11.8％）が木造一戸建となっています。

種類別構造・腐朽・破損の状況（市）

建て方	構造	腐朽・破損	二次的住宅	賃貸・売却用の空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	合計
一戸建	木造	あり	70 (0.9)	50 (0.6)	970 (11.8)	1,090 (13.3)
		なし	1,780 (21.7)	410 (5.0)	2,300 (28.0)	4,490 (54.6)
		小計	1,850 (22.5)	460 (5.6)	3,270 (39.8)	5,580 (67.9)
	非木造	あり	0 -	0 -	20 (0.2)	20 (0.2)
		なし	60 (0.7)	50 (0.6)	90 (1.1)	200 (2.4)
		小計	60 (0.7)	50 (0.6)	110 (1.3)	220 (2.7)
共同住宅等	木造	あり	0 -	150 (1.8)	10 (0.1)	160 (1.9)
		なし	10 (0.1)	360 (4.4)	80 (1.0)	450 (5.5)
		小計	10 (0.1)	510 (6.2)	90 (1.1)	610 (7.4)
	非木造	あり	0 -	190 (2.3)	180 (2.2)	370 (4.5)
		なし	10 (0.1)	830 (10.1)	600 (7.3)	1,440 (17.5)
		小計	10 (0.1)	1,020 (12.4)	780 (9.5)	1,810 (22.0)
合計	あり	70 (0.9)	390 (4.7)	1,180 (14.4)	1,640 (20.0)	
	なし	1,860 (22.6)	1,650 (20.1)	3,070 (37.3)	6,580 (80.0)	
	合計	1,930 (23.5)	2,040 (24.8)	4,250 (51.7)	8,220 -	

単位：戸（％）市の空家数8,220戸に対する構成比

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

空家に関して、高山市における住宅・土地統計調査の結果を分析すると、以下のとおりとなります。

- ・空き家数・空き家率ともに増加傾向で、かつ全国や岐阜県の平均と比較しても空き家率が高い。
- ・特定の使用目的が無くまた管理不全に陥りやすい「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が空き家総数の約半数を占めている。
- ・空家のうち、「賃貸・売却用の空き家」の占める割合が全国・岐阜県と比較して低いことから、賃貸や売却といった空家活用が十分にすすんでいない可能性がある。
- ・空家のうち、外観に老朽化などがみられるものは全体の約2割で、そのうち約7割は耐用年数の短い木造である。また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち約8割が木造住宅である。

2. 市が独自に実施した空家等調査結果

(1) 調査の概要

総務省による住宅・土地統計調査は抽出調査による推計値であるため、地区別の立地情報が得られずまた所有者情報等とのリンクができません。そこで、効果的な対策を講ずるための基礎資料を作成することを目的として、高山市独自の空家等調査を実施しました。

①調査期間

令和5（2023）年5月16日～令和6（2024）年2月26日

②調査区域

市内全域

③調査の手法

過去3年間の水道使用量データの変化をまとめ、住所を軸として、平成28（2016）年の空家調査と突合し、空家及び空家候補物件の把握しました。

その上で、本調査で把握した候補物件の所有者又は固定資産税納税者に対して意向調査を実施し、今回空家候補となった物件の実態を把握し、掘り起こしにつながるアプローチを行いました。

対象者にはWeb回答用の二次元バーコード及びURL付きのアンケートを郵送にて配布し、回答を収集しました。

(2) 調査の結果

空家候補と判断した物件は次の表のとおりとなりました。

市調査によって把握した地域別空家候補の件数 単位（戸）

	都市計画区域内	都市計画区域外	合計
高山	1,972	—	1,972
丹生川	20	30	50
清見	15	19	34
荘川	—	30	30
一之宮	—	26	26
久々野	—	60	60
朝日	—	58	58
高根	—	64	64
国府	39	28	67
上宝・奥飛騨	—	34	34
合計	2,046	349	2,395

上記のように、今回の調査では市内の空家等と思われる建築物は2,395戸ありました。

地域別・都市計画区域の内外別に見ると、高山地域は1,972戸（82.3%）、都市計画区域内では2,046戸（85.4%）となっています。

こうして把握した空家候補の所有者全てを対象として郵送によるアンケート調査を行ったところ、1,431戸（回収率59.7%）の所有者から回答が得られました。回答があった所有者の居住地をまとめると、下記の表のとおりとなります。

市調査によって把握した空家候補の所有者の居住地

単位（戸）

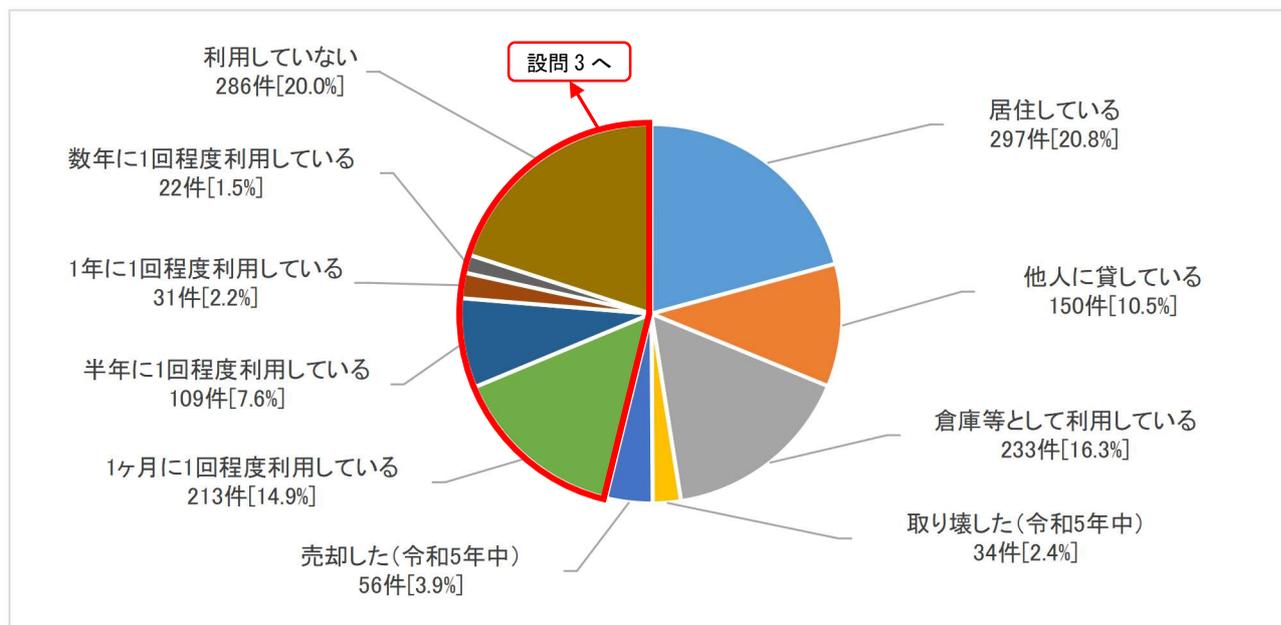
	高山	丹生川	清見	荘川	一之宮	久々野	朝日	高根	国府	上宝・奥飛騨	市外	計
個人	816 (57.0%)	25 (1.8%)	13 (1.0%)	4 (0.3%)	9 (0.6%)	27 (1.9%)	13 (0.9%)	6 (0.4%)	42 (2.9%)	3 (0.2%)	379 (26.5%)	1,337 (93.5%)
法人	72 (5.0%)	3 (0.2%)	2 (0.1%)	—	—	—	—	—	1 (0.1%)	—	16 (1.1%)	94 (6.5%)
計	888 (62.0%)	28 (2.0%)	15 (1.1%)	4 (0.3%)	9 (0.6%)	27 (1.9%)	13 (0.9%)	6 (0.4%)	43 (3.0%)	3 (0.2%)	395 (27.6%)	1,431

所有者は「旧市内」に住所を置く方が62.0%と最も多くを占めていますが、次いで市外居住者の割合が27.6%と高くなっています。このことから、空家等対策は市民のみでなく、市外に居住される方も対象に含めて取り組む必要があります。

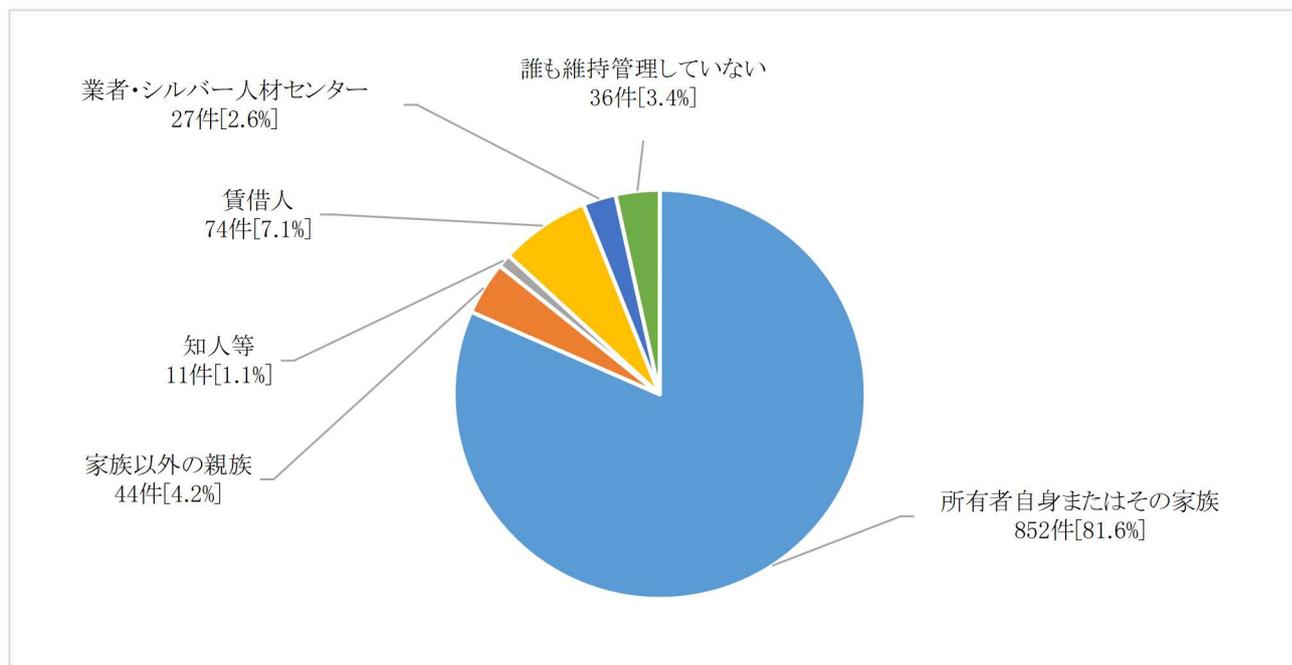
アンケートの設問と結果については、次のとおりです。

アンケート調査結果

設問1 該当の建物の状況についてお答えください。



設問2 建物の管理状況(どなたが維持管理されているか)についてお答えください。



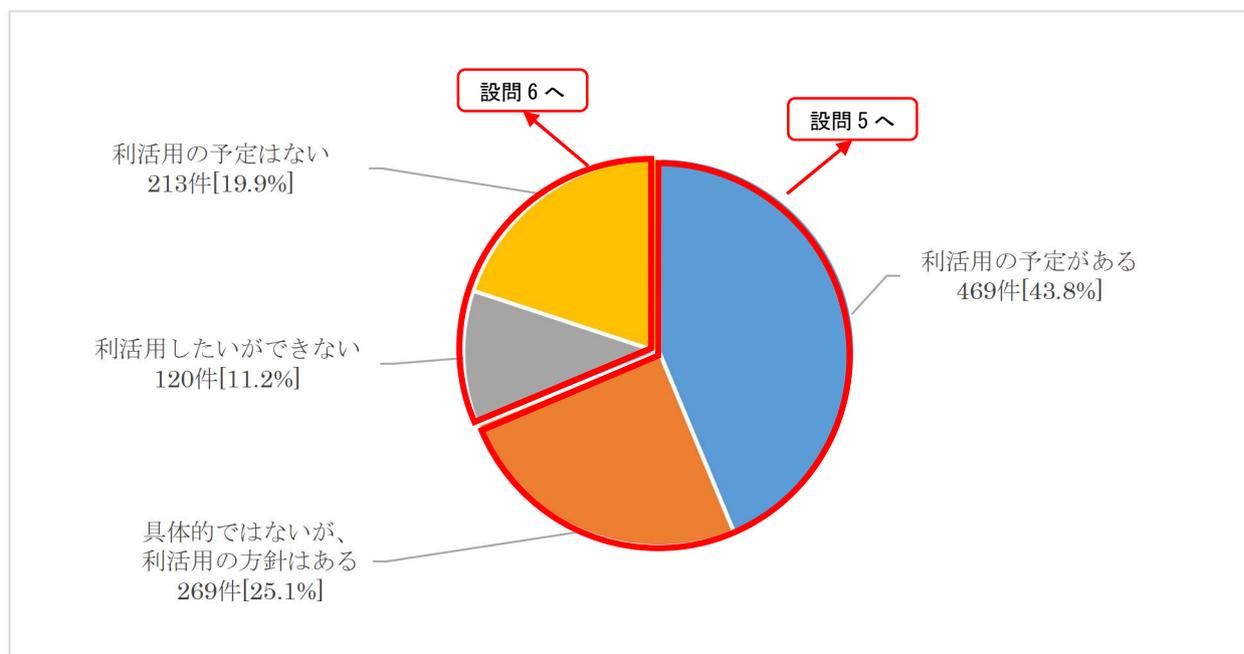
設問3 維持管理の面で、困ってみえることはありますか。（複数回答可）

	維持管理にお金がかかる	遠方に住んでいるため、移動のための時間や経費がかかる	高齢や病気のため、自ら行うことができない	維持管理をお願いする先がない	建物の老朽化や損傷、雑草等の繁茂が著しく手を付けようがない	その他	特になし	計
1ヶ月に1回程度利用している	76	86	13	11	2	22	56	266
半年に1回程度利用している	37	68	16	10	7	14	17	169
1年に1回程度利用している	14	16	3	4	4	5	3	49
数年に1回程度利用している	9	15	4	3	5	2	5	43
利用していない	99	85	42	37	63	36	54	416
計	235	270	78	65	81	79	135	943

その他の回答

- 現時点で困り事はないが、今後高齢になった時が不安
- 年1回程度の利用なので、利用していない間が不安
- 借手が高齢で施設に入ってしまい、連絡が取れなくなってしまった
- 相続関係で揉めており、手出しできない
- 空家ではないのだが、長期不在の間に敷地内にゴミを投棄される
- 早く売却（解体）した方がいいと思うが、おっくうである
- 解体するにも中の家財道具を処分する方法が分からない（費用がない）
- 家族に管理を引き継いだが、全く行われず連絡先も分からなくなっている

設問4 今後、建物や土地の利活用（賃貸・売却を含む）の予定はありますか。



設問5 どのように利活用される予定ですか。(複数回答可)

	自身や家族、 親族の居住 用	倉庫等	別荘、セカン ドハウス(休 憩・帰省時に 宿泊)	賃貸	売却	取り壊し	その他	計
利活用の予定がある	104	117	93	116	138	39	21	628
具体的ではないが、利 活用の方針はある	66	59	49	68	120	68	17	447
計	170	176	142	184	258	107	38	1,075

その他の回答

- 事務所、集会所、民泊、駐車場として活用する
- こどもが考え中

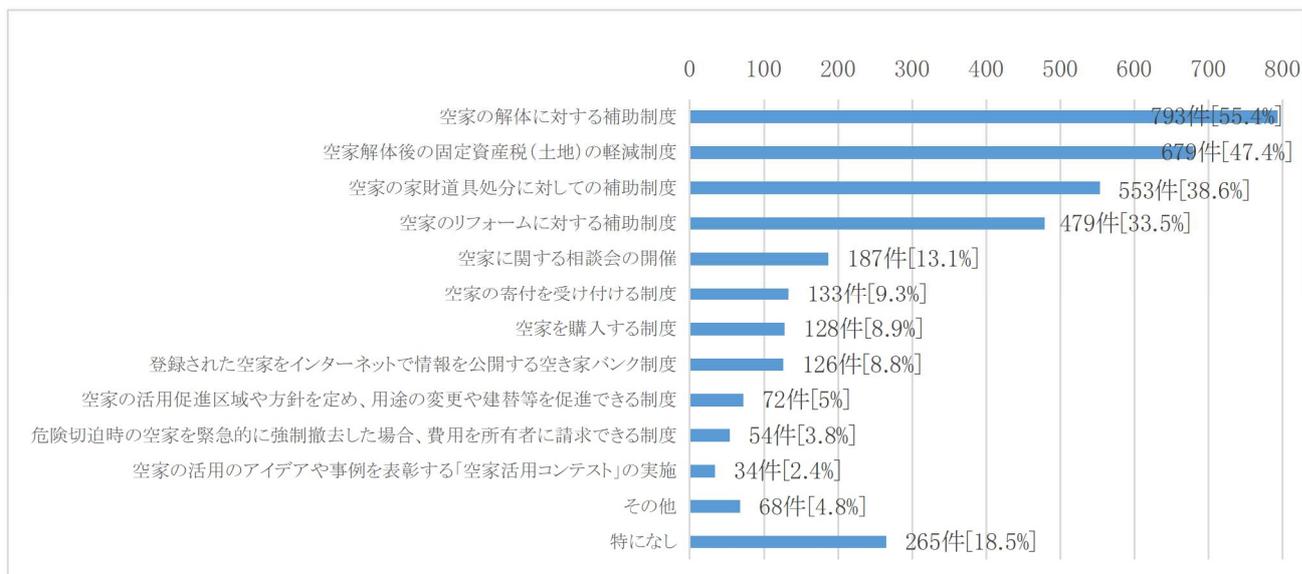
設問6 利活用したいができない、利活用の予定はない理由は何ですか。(複数回答可)

	資産としてこ のまま保有し たい	他人に貸すこ とに不安や気 兼ねがある	活用のため の準備(修繕 や清掃等)が できない	売り(貸し)た い(買い(借 り)手がない	どこに相談し たらよいか わからない	権利者が複 数のため、単 独では決めら れない	その他	特にな し	計
利活用したい ができない	9	15	56	58	39	14	19	0	210
利活用の予 定はない	67	26	50	42	38	18	47	8	296
計	76	41	106	100	77	32	66	8	506

その他の回答

- 家屋を壊しても土地の活用がし辛い場所にある
- 予定は決まっていないが、自分(家族)が住むかもしれない
- まだ何も考えていない
- 長屋であり、隣は所有者が別であるため解体するにも手間がかかる
- 既に複数の不動産業者に相談しているが、長年進展がない
- レッドゾーンに指定されている
- 相続関係で揉めており、手出しできない

設問7 空家に関する対策で、行政に求める対策はどのようなものですか。（複数回答可）



その他の回答

- 業者によるインターネットの情報公開ではなかなか売却に至らないので、積極的に売却をすすめてくれる業者を紹介して欲しい
- 相続登記の手続きについて教えて欲しい
- お金をかけずに市に引き取ってほしい
- レッドゾーンに指定されている場合の対策
- 普段遠方に居るため、目が行き届かないことへの対策
- 空家の賃貸、売却等の権利異動に対するトレーサビリティの確立
- 住宅や店舗以外の修繕にも補助金を出して欲しい
- 所有者不明の空家を国県市で何とかするべきではないか
- 市に専門家を常駐させる
- 相続手続を行うにあたり、行方が分からなくなっている者の捜索・追跡の援助
- 民泊向けの補助

設問8 高山市では登録いただいた空家を紹介する「空き家バンク」を実施しています。空き家バンクを知っていますか。併せて空き家バンクに物件を登録していますか。

	登録している	登録していない	計
知っている	4 (2.0%)	62 (31.3%)	66 (33.3%)
知らない	0 (0.0%)	132 (66.7%)	132 (66.7%)
計	4 (2.0%)	194 (98.0%)	198 (100.0%)

設問8-2 空き家バンクに登録を希望されますか。

	登録したい	登録しない	計
知っている	21 (10.8%)	41 (21.1%)	62 (32.0%)
知らない	38 (19.6%)	94 (48.5%)	132 (68.0%)
計	59 (30.4%)	135 (69.6%)	194 (100.0%)

～アンケート結果のまとめ～

- ①水道使用量をもとに空家等と推測されるものを抽出したものの、実際にはほとんどの回答者が何等かの形で利用していると回答され、「利用していない」との回答は約2割にとどまりました。しかしながら、利用の頻度は低いことが想定されることから、多くが将来的な空家候補と考えられます。
- ②管理は所有者自身又はその家族で行っているとされたものが8割に上りました。一方「誰も維持管理していない」との回答が約3.5%ありましたが、そのまま放置することで危険な空家になるおそれが高いものであることから、早急な措置が必要と考えられます。
- ③維持管理の面で困っていることとしては、時間や経費の問題がほとんどを占めています。また「建物の老朽化や損傷、雑草等の繁茂が著しく手のつけようがない」との回答が81件（約8.6%）あることから、既に管理不全空家化しているものが相当数あることが分かります。
- ④今後の利活用についての考えとしては、「利活用の予定がない」あるいは「できない」との回答が約3割を占めており、そのまま放置することで問題が深刻化するおそれがあります。
- ⑤利活用の方向性は「売却」や「賃貸」との回答が多くを占めました。一方で「取壊し」が107件（約10.0%）となりましたが、実際に解体に至っているかについて継続的に把握していく必要があります。
- ⑥利活用しない又はできない理由としては、「活用のための準備ができない」が106件で最も多く、売却や賃貸先とうまくマッチングできていないケースも多くみられます。権利関係が複雑化していることがネックとなっているケースについては、問題が長期化するおそれがあります。
- ⑦行政に求める対策としては、固定資産税の軽減制度及び解体や家財道具の処分に対する補助といった金銭的な支援が多くありました。一方で「空家活用コンテスト」の実施要望は極めて少ないことが分かりました。
- ⑧市が運用する「空き家バンク」については、「知っている」が約3分の1という結果となり一定程度認知されていることが分かりました。
- ⑨その一方で、実際に登録されているのは4件（約2.0%）という低位にとどまっており、未登録物件がほとんどという結果でした。その内登録の意向は59件（約30.4%）あることから、今後こうした層に向けてさらなる登録をすすめてゆく必要があります。

3. 高山市における空家等の問題点

(1) 市に寄せられた問題の具体例

空家は大きく「適切に管理されていない空家」と「適切に管理されている空家」の2つに区分されます。

適切に管理されていない空家が引き起こす問題は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたります。これまでに市に寄せられた空家等による問題の具体例は項目別に以下のとおりです。

項目	問題の具体例
防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> ○屋根や外壁材、付帯設備の落下、飛散 ○風雪や老朽化による建物の軒の折損、倒壊、崩壊 ○除雪未実施による落雪 (特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路等に位置する場合等) ○子どもを含めた不特定の者が出入りすることによる、不審者の住居となることや犯罪の温床となるおそれ
衛生	<ul style="list-style-type: none"> ○ごみや家財道具の不法投棄
景観	<ul style="list-style-type: none"> ○外観の汚損・破損、割れた窓ガラスの放置 ○周囲の景観との不調和 (特に景観保存に取り組んでいる地域では、地域全体のイメージ悪化を招く) ○雑草の繁茂、樹木の越境
上記のほか想定される問題	<ul style="list-style-type: none"> ●火災(放火)の発生 ●廃車や自転車の放置 ●害獣や害虫(ねずみ、いたち、モグラ、ハエ、蚊、蜂、羽アリなど)の発生 ●野良猫などの小動物の棲み処となる、鳥類などの営巣 ●悪臭の発生、浄化槽からの汚水流出 ●地震発生時に倒壊することで、避難活動並びにその後の復旧復興に支障

雪による軒の折損、崩壊



屋根や外壁材の落下



廃車や自転車の放置



雑草の繁茂、樹木の越境



利活用が可能な空家は、地域にとっても大きな財産となる可能性があります。しかしながら時間が経つにつれて、利用価値は低下することが一般的なため、少しでも早く利活用に繋げる必要があ

ります。

また空家等対策計画策定後、市内で空家について苦情があった件数を地域別にまとめると下記のとおりとなります。

市内各地域別の空家苦情受付状況まとめ

	H31	R2	R3	R4	R5	計
高山	6	8	7	3	10	34
丹生川	—	1	—	2	1	4
清見	—	—	—	1	1	2
荘川	—	—	—	—	1	1
一之宮	1	2	—	—	—	3
久々野	—	—	—	—	—	0
朝日	—	—	—	—	—	0
高根	—	—	—	1	2	3
国府	1	1	2	2	4	10
上宝・奥飛騨	1	5	2	1	1	10
計	9	17	11	10	20	67

資料：建築住宅課作成

(2) 地域別意見交換会で出された空家に関する意見

市では、市民の意見を第九次総合計画の策定に活かすため、まちづくり協議会ごとに在住する市民を対象として、意見交換会を実施しています。（令和5（2023）年11～12月）

この中では全市的な課題として、「空家の解体・管理支援」に関する意見が全20地域のうち5つの地域から挙げられ、具体的には「空家の解体費用の助成」「市による所有者不明の空家の買取り」などの意見がありました。また地域別の課題としては「空家の有効活用」に関する意見が同じく7つの地域から挙げられ、具体的には「移住希望者への空家情報の発信」「移住希望者への空家のあっせん」などの意見がありました。なお、有効活用に関する意見はいずれも高山地域のまちづくり協議会から挙がっていることから、活用に対する志向性は高山地域においてより高いものと見ることができます。

地域別意見交換会で空家に関する意見があった地域一覧

	高山地域										
	東	西	南	北	山王	江名子	新宮	三枝	大八	岩滝	花里
全市課題「空家の解体・管理支援」						○	○				
地域別課題「空家の有効活用」	○	○	○	○		○	○				○

	支所地域								
	丹生川	清見	荘川	一之宮	久々野	朝日	高根	国府	上宝・奥飛騨
全市課題「空家の解体・管理支援」			○			○	○		
地域別課題「空家の有効活用」									

資料：高山市第九次総合計画策定のための市民意見分析結果から建築住宅課作成

4. 高山市における空家等活用の現状

空家は利用されることで建物の内部に風や光が通るようになり、建物の傷みがすすみにくくなることや、雨漏りや老朽箇所が見つかり修繕がすすむなど、適切な建物の管理に繋がります。実際には次に示すような様々な手法によって空家が活用されています。

(1) 市外からの移住にともなう活用

高山市では、従来から移住促進政策の取組により、市外からの移住者が空家等を購入又は改修することに対して支援しています。平成19（2007）年に制度の運用を始めた当時は借家等の賃借料に対する補助のみでしたが、平成20（2008）年に改修、平成28（2016）年に取得にかかる費用も対象とするよう拡充を行いました。現在は、空家の購入や改修等に要した費用のうち1/2の額（限度額100万円）を補助しています（賃貸の場合、賃借料の月額1/3（限度額1万5千円））。

飛騨高山ふるさと暮らし・移住促進事業補助金 交付件数

	H31	R2	R3	R4	R5
賃貸（新規）	6	7	10	12	6
取得	4	3	7	7	8
改修	1	3	1	1	2
取得及び改修	1	1	6	2	1
計	12	14	24	22	17

資料：ブランド戦略課作成

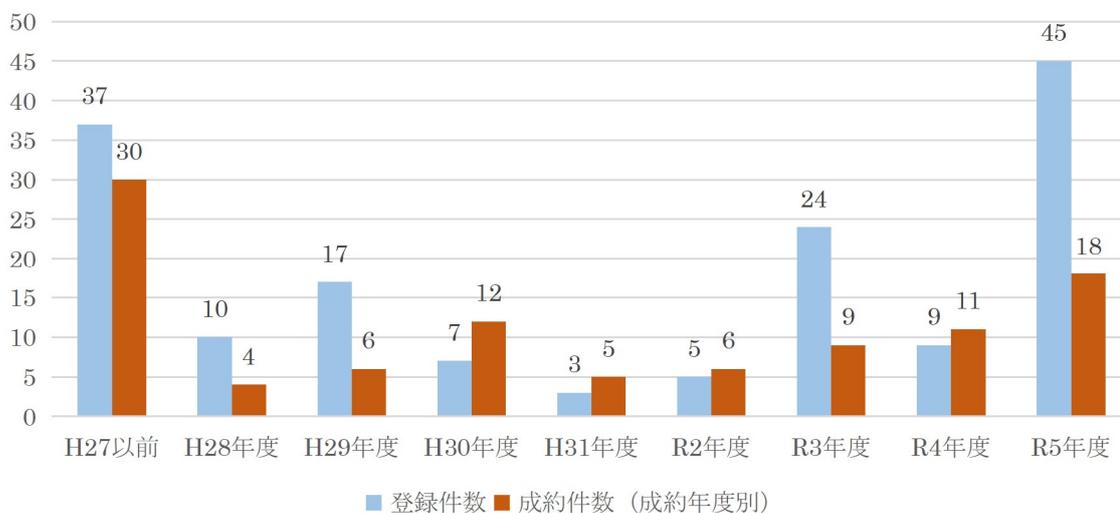
(2) 空き家バンクを通じた活用

高山市では、空き家バンクの運営を通じて売買や賃貸借契約に繋げる取組を行っています。

令和5年度までで合計157件の空家が登録され、うち101件が成約によって空家の解消に至りました。

空家が第三者に売却あるいは賃借されることで、新たな所有者のもと空家が利活用されている状況があります。

空き家バンク登録・成約件数



資料：建築住宅課作成

(3) 不動産事業者による活用

住宅の所有者が持て余す状況となっていた空家を不動産業者の仲介によって、新たな所有者に引き継ぐことができた事例もあります。古いからあるいは田舎だからどうせ売れない、貸せないと判断せず、どうしたら活用できるかを専門業者に相談することが大切です。



美帆さんのお気に入りには2階の広い部屋



お気に入りには大きな梁

早めの検討がおすすめ 中屋 今朝男さん

親の施設への入居により空き家となり、解体などを検討していました。定年を迎えたため、掃除や草刈りなどの管理はできていたが、もし現役で仕事をしていたらと思うと厳しいものを感じました。親族から不動産業者の紹介を受け、今の所有者の市川さんに使っていたらいいです。家を訪れると、落書きが残っていたり、戸が再利用されていたりと当時は思いつくす同時、愛着のある家を解体せず使ってもらえることに嬉しく思います。万が一、倒壊などで誰かの迷惑にならないように、早めに対応することをおすすめします。

中屋さんの思いを大切にしたい 市川 忠太さん 美帆さん

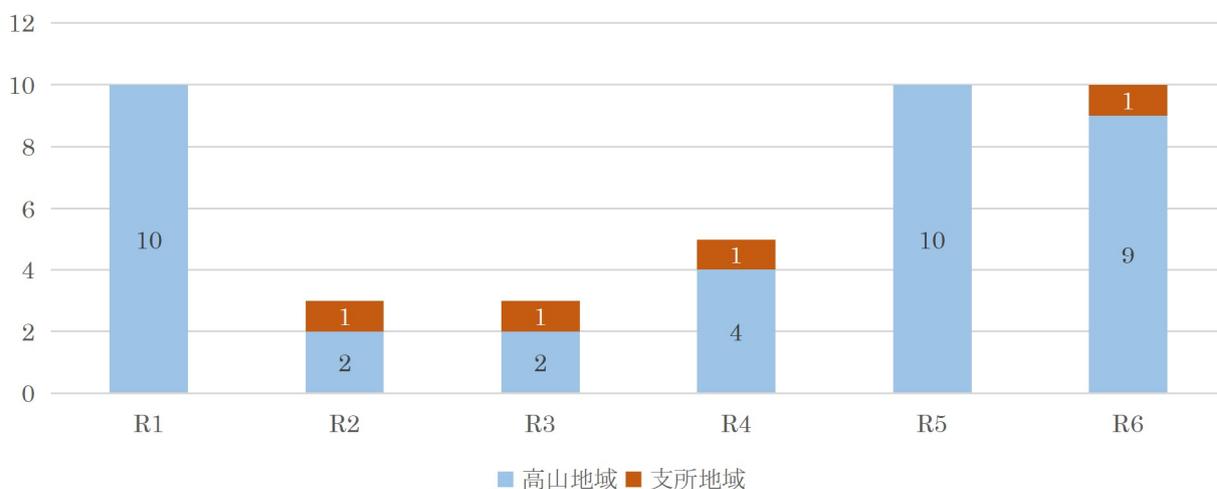
陶芸の仕事で新築を置く必要があったことや妻の縫製の仕事で広い部屋が必要だったため、不動産業者に相談したところ、現在の家に出会いました。緑の山々や広大な空などの景色が美しく、静かで落ち着いた環境が気に入っています。前所有者の中屋さんが、草刈り機の使い方など生活に必要な知識を丁寧に教えてくださったので安心して過ごせています。また、生活に必要なものを残しておいてくださったので、とても助かっています。中屋さんが大切にされた家を、次に引き継いでいけるように大切にしていきたいです。

広報たかやま令和5年8月号

(4) 簡易宿所等へ転用することによる活用

高山市には年間を通じて多くの観光客が訪れることから、空家を観光関連の業態に用途変更し、店舗や簡易宿所などとして利活用が図られる事例が増えています。なお、簡易宿所とは旅館業法上の許可を得て旅館として営業を行うものであり、民泊は「住宅宿泊事業法（民泊新法）」に基づき届出することで、住宅の一部や空室を有償で貸し出すものです。民泊は現状で住宅として使用されていることが条件となるため、空家を利用して宿泊業を営むためには旅館業法の許可が必要となります。

空家を活用した簡易宿所の届出件数の推移



資料：建築住宅課作成

特に近年増加している簡易宿所により定期的に利活用がされ、更には改修工事によって外観も町並景観の向上に資するものとなることや、宿泊施設の不足を補う効果があること、観光客による域内消費額が増加することなど、多くの面で望ましい効果をもたらします。

一方で一義的には人口増に繋がらないこと、身元が分からない人が出入りされることへの不安感、夜間に騒音が発生することなど地域住民の懸念が存在することも事実です。こうした現状を踏まえ、近隣住民の不安を解消するため、市では事業者に対しての地域理解の醸成への取組や管理責任者の表示を求めるなどの取組をすすめています。今後は様々な関係者とも連携しながら、地域との調和を尊重した利活用のあり方を考えてゆく必要があります。

簡易宿所としての利活用事例



Before



After



資料：株式会社健栄提供

5. 現状を踏まえた課題と方向性

平成30年度の空家等対策計画の策定以降、高山市は計画に基づき様々な対策を講じてきましたが、その後の空家等の現状、これまでの対応からいくつもの問題や課題等が見えてきました。今後の空家等対策の主な課題と方向性は次の6項目にまとめられます。

①空家所有者への周知・啓発

これまで市では、広報紙やホームページ、FMラジオでの番組放送などの手法を通じ、空家等対策の啓発をすすめてきました。また、空家問題の重要性についてはテレビや新聞などのメディアで取上げられることで、市民の関心が高まりつつあります。

しかしながら、実際に空家所有者に対策の必要性が十分に認識されているとは言い難い状況です。これには世代交代により空家所有者が遠隔地に居住している場合、建物や周辺環境についての情報が行き渡らない現状があることや、そもそも自身が所有者（相続人）であるという認識さえもないケースがあることが背景にあります。

空家所有者には早期の対策の必要性を理解いただくほか、自身が所有者であるという認識を確実にもちいただく取組をすすめます。

②実態の把握

市では市民から空家に関する苦情が寄せられた場合は、所有者に適切な対応を促すため、空家特措法に基づき、登記簿謄本、住民票、固定資産税情報、戸籍等、市が得られる範囲の情報を基に所有者の調査を行います。しかし、不動産登記がなされていない場合があることや、遺産分割や協議が未済のまま相続人が多数にのぼるなど指導すべき相手方の特定が困難なケースが出て来ています。

また、今後空家となるおそれがある「空家予備軍」を含めた空家の実態を把握することが対策を効果的にすすめる上で重要となってきています。

空家等対策を適切かつ速やかに行うため、空家所有者の現状の把握や、継続的な空家調査をすすめます。

③適切な管理の確保

空家の管理責任は所有者にあるため、管理不全の状態にある空家の所有者に対しては、市から指導・要請を行い、適切な管理を行うよう求めています。市から粘り強く指導することで改善したケースもありますが、対応がされないままとなっているケースもあります。

こうした問題に至る事情は様々であり、改修等に要する経費負担を理由に拒まれる例や、高齢や病気などにより実質的に対応することが困難な例、利害関係者（相続人）間において争いがあることなどにより事態がこう着している例があります。

空家が問題化する前の早い段階で、所有者により適切な管理を行っていただくよう促す必要があるほか、必要に応じ適切な支援を図ります。

④地域特性に応じた対策

本市は、年間400万人を超える国内外からの来訪者を迎える国内屈指の観光都市であり、市内中心部の旧城下町地域において、町家建築などが連担して建ち並ぶ町並景観が大きな魅力となっています。

全国的に展開されている従来の空家等対策は、最終的に解体撤去を目指すという方向性を併せ持つものですが、町並景観にとっては解体によっていわゆる歯抜けが生じることは望ましくありません。景観保存に取り組んでいる地域においては、解体撤去は最終的な手段として位置づけ、可能な限り建物の維持を図ってゆく必要があります。

伝統的建造物群保存地区や市街地景観保存区域においては、町並景観の維持のため建物の保存活用を優先し、それ以外の地域では解体撤去の手法を適切に組み入れます。

⑤他団体との連携

これまで移住促進策の一環として運営してきた「空き家紹介制度（空き家バンク）」は、空家所有者等と購入（賃貸）希望者を市が橋渡しすることを想定した仕組みでしたが、市が直接全ての運営業務を担っており、不動産事業者（宅地建物取引業者）との連携によって運営する仕組みとはなっていませんでした。

また、建築士、司法書士、弁護士、金融機関など空家等対策に有効な知識や経験を有する方のノウハウを活かす取組についても十分ではありませんでした。

市職員のみでの対応では知識・経験・マンパワーなどに限界がありますが、民間活力を導入することで効率的な対応と不動産の流通による地域活性化に資することができる可能性があることから、専門的なノウハウを有する民間の有資格者や団体と連携した対応をすすめます。

⑥行政による対応

空家特措法は、自治体において空家等対策のため必要と認められるときは、行政代執行により空家の撤去などを行う手法を認めています。高山市ではこれまで行政代執行を行った事例はありません。実際に実施する場合には手続き的に複雑なハードルを超える必要があるほか、私有財産の処分には貴重な市民からの税金を投じるだけの客観的な根拠も必要となります。

今後益々空家の増加と課題の複雑化が予想される中において、行政が直接的に対処すべき事案も発生することが見込まれ、限られた人的資源の中、より効果的効率的な手法が必要となると想定されます。

今後は全国的にも先行事例の報告がされ、新たな対策として注目されている財産管理制度も含め、先進的対策の実施を検討します。

第3章 空家等対策の取組

1. 段階別空家発生要因とその対策

空家が発生し放置される要因は、所有者に起因するものをはじめとして、経済的要因、法的要因、需給要因など様々です。こうした要因とそこから生じる状況（課題）を的確に捉え「空家の発生予防」「活用・流通の促進」「適切な管理の促進」「跡地活用の促進」といった対策をすすめる必要があります。

段階別空家発生の状況と主な対策

空家化の段階	状況	主な対策	本計画における対策項目
空家化以前	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者の意向 <ul style="list-style-type: none"> ・財産をどうするかについての方向性がない ・祖先から引き継いだ財産であり手放すことにためらいがある ○経済状況 <ul style="list-style-type: none"> ・財産を売るまでに経済的に困窮していない ○知識・理解不足 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記が義務であることを知らない ・将来の空家化を自身の問題と捉えていない 	<ul style="list-style-type: none"> ○様々な媒体を通じた意識啓発 ○耐震化への支援 ○相続登記義務化の啓発 	2. 空家の発生予防
空家化の初期	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者の意向 <ul style="list-style-type: none"> ・貸したい売りたいと思わない（特に困っていない、物置として利用、仏壇があり壊せない等） ・貸す相手が不明等貸すことに抵抗がある ○経済的理由 <ul style="list-style-type: none"> ・改修のために必要な費用を捻出できない ・住宅以外の用途とする場合、敷地に係る住宅用地特例（住宅の敷地に係る固定資産税等の軽減措置）が解除され税負担が増えるおそれがある ○知識・理解不足 <ul style="list-style-type: none"> ・活用方法や相談先が分からない ・行政の支援制度についての知識が無い ○法的・物理的理由 <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上や地理的な制約により建替えや用途変更が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンクの積極的な活用 ○相談窓口の整備 ○移住定住や中心市街地活性化を目的とした空家取得等への支援 ○様々な空家活用策の実施 ○適切な空家再生への支援 	3. 活用・流通の促進
長期化・活用困難化	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者の意識 <ul style="list-style-type: none"> ・自身が所有者という認識が無い又は希薄 ○物理的距離 <ul style="list-style-type: none"> ・遠方に住んでいる、施設に入所している等により状況を把握していない。 ○経済的理由 <ul style="list-style-type: none"> ・除却費用を捻出できない ・市場価値が無いために売却できない 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者による適切な管理の促進 ○除却に対する支援 ○管理不全空家等への認定と勧告等 ○特定空家等への認定と勧告・命令等 	4. 適切な管理の促進
管理不全・危険化	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者の問題 <ul style="list-style-type: none"> ・心身耗弱など事理弁識能力が無い ○所有者の特定 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者が誰か分からない又は存在しない ○所有権の問題 <ul style="list-style-type: none"> ・相続関係者間で所有権を巡って争いがある ○空家の危険化 <ul style="list-style-type: none"> ・適切に管理されず放置されることで危険化 	<ul style="list-style-type: none"> ○財産管理制度の活用 ○代執行の実施 ○跡地利用の推進 	5. 跡地活用の促進

2. 空家の発生予防

空家が発生し放置される一つの要因として、相続や登記が適切に行われなかったことにより、所有者がはっきりしなくなることが挙げられます。また、権利関係の整理が適切に行われなかったまま空家が放置されると、老朽化が急速にすすみ更に問題の解決が難しくなります。

こうしたことを防ぐため、自らの住まいについて、空家となる前に日頃から家族や関係者間で将来的な方針を話し合い、必要に応じ登記を変更するなど、空家の発生を未然に防止する取組が重要です。併せて耐震化など、住宅を長く使用するための対策も重要です。

所有者自らが財産の有り方を早い段階で考えていただけるよう、啓発などの取組をすすめます。

【具体的な対策の内容】

○様々な媒体を通じた意識啓発

- ・「広報たかやま」での空家等対策特集記事掲載等により、広く市民の空家問題への関心を高める取組を行います。
- ・空家等対策の啓発を目的に『高山市空き家対策』パンフレットを作成し、空家調査で把握した空家所有者に送付するほか、空家相談会や市窓口などで配布します。
- ・固定資産税納税通知書送付封筒に空家についての啓発広告を掲載し、市外居住の方も含め、市内に土地や建物を所有管理する方に周知するなど、納税通知書封筒を活用して空家の売却を促す取組をすすめます。
- ・高年介護課が発行している「エンディングノート」に、生前贈与により相続不動産を整理しておくことを盛り込みます。

○耐震化への支援

- ・空家の活用と併せて耐震化をすすめることにより、建物の地震時の倒壊を防ぎます。また、倒壊した場合に救急搬送、緊急輸送の支障となる可能性が高い空家については、所有者への是正指導を重点的に行います。

○相続登記義務化の啓発

- ・令和6年4月から義務化となった相続登記について、法務局や司法書士などと連携し周知に努めます。



広報たかやま令和5年8月号



『高山市空き家対策』パンフレット

3. 活用・流通の促進

空家は適切に流通させ、新たな所有者の手に渡ることによって課題が解決する可能性があるだけでなく、新たな利活用が地域の活性化につながる場合もあります。そのためには空家を売ろう（貸そう）とする人と買おう（借りよう）とする人を適切に結びつけることが重要です。

しかし、一部の所有者には空家を他人に貸すこと等に対する抵抗感が少なからずあることから、こうした不安を適切に緩和していく必要があります。併せて買い手（借り手）が見つからない空家に市場価値を持たせるよう支援する取組や、公共目的のために空家を活用する仕組みも必要です。

【具体的な対策の内容】

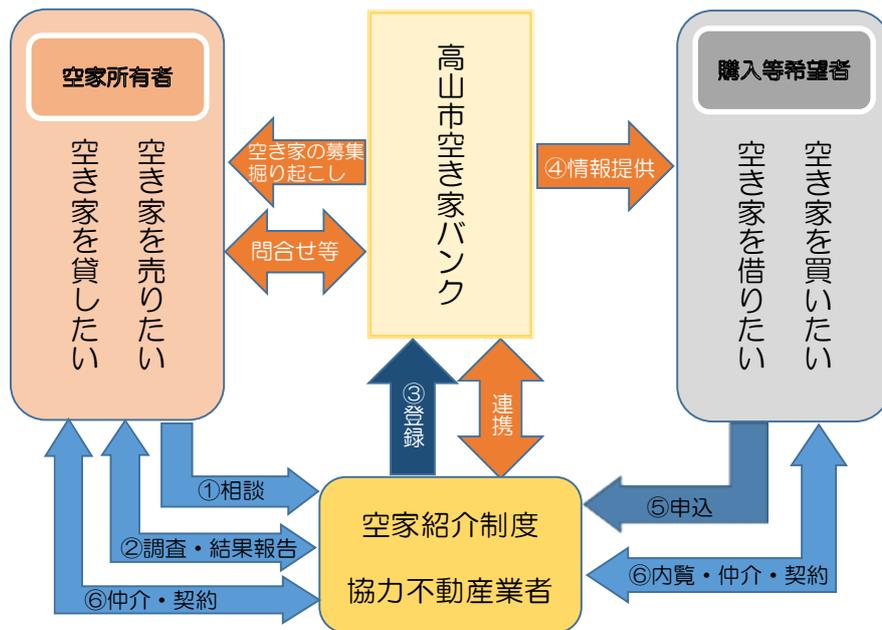
○空き家バンクの積極的な活用

- ・市内にある空家で売却や賃貸を希望する所有者から提供を受けた空家の情報を、市ホームページや全国版空き家バンクのホームページに掲載し、購入や賃借を希望する方々へ幅広く情報を提供します。
- ・空き家紹介制度（空き家バンク）協力不動産業者が保有する空家情報の掲載をすすめることで、登録物件数の拡大を図ります。

空き家バンクホームページ



高山市空き家バンクの仕組み



資料：建築住宅課

○相談窓口の整備

- ・市建築住宅課が窓口となり、空家所有者からの相談に応じます。
- ・不動産や法律の専門家による空家相談会を定期的に開催します。
- ・住まいの困りごとや空家の活用に対する市民の関心を高める取組をすすめます。
- ・市民に向けてさらなる啓発を図るため、「空家セミナー（仮称）」を開催します。

○移住定住や中心市街地活性化を目的とした空家取得等への支援

- ・飛騨地域以外からの移住や中心市街地活性化のため、空家の取得又は賃貸、改修等に対して必要となる経費の一部を補助します。

○様々な活用策の実施

- ・必要に応じ、空家となっている建物の寄付受納や買い上げを行い公共施設として各種の行政目的に応じて活用します。
- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の目的を踏まえ、空家を要配慮者の入居を拒まない住宅とすることについて検討をすすめます。

○適切な空家再生への支援

- ・対象となる空家が景観保存に取り組んでいる地域（景観計画に定める景観重点区域）内に立地する場合は極力解体撤去を避け、各種補助事業の活用やリノベーション、新たな所有者への権利移転などをすすめることで、景観の悪化を防止します。
- ・空家を簡易宿所として活用する事業者に対して、届出や許可の際に近隣環境への配慮を求めるとともに、ルールの徹底や適切な管理を指導します。
- ・オーナーが現状の状態で賃貸し、入居者が自費で改修を行う「D I Y型賃貸」の仕組みを民間の賃貸借に取り入れるよう推進することについて、検討をすすめます。

4. 適切な管理の促進

建築物の一義的な管理責任は所有者にあり、利用していないことを理由としてその責任を免れることはできません。一方で、令和5（2023）年12月に施行された改正空家特措法において、行政が行うことができる施策が拡充されました。併せて全国的な事例の蓄積により、効果的・効率的と思われるいくつかの方策が明らかとなってきました。本市としても管理不全となった空家の所有者に対して、粘り強い継続的な指導により改善を促してゆくとともに、市民の安心安全を守るため新たな手法の検討をすすめます。

【具体的な対策の内容】

○所有者による適切な管理の促進

- ・空家等のうち、管理不全空家等に該当する可能性のあるものを把握した場合は、市は所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態の空家等を管理不全空家等に認定します。
- ・管理不全空家等に認定した場合、所有者に対し指導を行い適切な対応を促します。それでもなお改善されない場合は、特定空家等に認定します。
- ・所有者による管理が困難な場合は、成年後見制度や財産管理制度の活用などについて検討をすすめます。

○除却に対する支援

- ・管理不全空家等又は特定空家等について、空家所有者等が経済的な理由により除却し難い場合に、除却費用に対し補助金を交付します。

(補助金の例：延べ床面積約 40 坪の住宅の除却費 208 万円×1/2=104 万円⇒限度額 100 万円)

除却補助金交付件数の推移

	H31	R2	R3	R4	R5
交付件数	4	7	4	6	6

参照：建築住宅課集計

○特定空家等への認定と勧告・命令等

- ・特定空家等とは、空家特措法第 2 条第 2 項において以下の状態にあると認められる空家等と規定されています。

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

著しく衛生上有害となるおそれのある状態

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・特定空家等に認定した場合、空家特措法に基づき助言・指導、勧告、命令代執行の措置が可能となります。なお、勧告を行った建物は固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

〔固定資産税等増額試算例：江名子町、120 ㎡、年額 7,000 円⇒特例解除後 25,000 円
松之木町、120 ㎡、年額 10,000 円⇒特例解除後 36,000 円〕

○代執行の実施

- ・除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を「命令」した場合において、措置を命ぜられた者がその措置を履行しない、履行しても十分でない、履行しても期限までに完了する見込みがない場合、命ぜられた者の負担においてその措置を市が実施又は委任した者に行わせる「行政代執行」を実施します。（代執行の流れは別項に記載）
- ・命令等の事前手続を経るいとまがない災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに代執行を行い（緊急代執行）住民の生命や安全を確保します。

○財産管理制度の活用

- ・相続放棄、所有者不明・不在の空家については、裁判所が選任する財産管理人により当該空家の管理・処分を行うことができる場合があるため、「財産管理制度」の活用を検討します。

空き家対策において活用可能な財産管理制度

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人		・利害関係人・検察官	・利害関係人・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長による財産管理人選任請求	改正空家法	可能(第14条第1項)	可能(第14条第1項)	—	可能(第14条第2項)	可能(第14条第3項)	可能(第14条第3項)
	(参考)所有者不明土地法	可能(第42条第1項)	可能(第42条第1項)	可能(第42条第2項)	可能(第42条第5項)	可能(第42条第3項、第4項)	可能(第42条第5項)
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件		「従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人を置かなかつたとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地(土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分)について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2第1項	「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物(建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分)について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲		不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用		可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	処分(売却)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要)
	分割・遺産分	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	不可	不可	不可	不可
管理の終了		・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。)	・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。)

出典：国土交通省「空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料」より

市町村が債権を有しておらずかつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても財産管理人選任の申立てが認められた事例

事例8:埼玉県川口市①

空家等の状態	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 <u>雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。</u> また、 <u>玄関付近にもゴミが散見される</u> 状態。			
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、 <u>市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。</u> <u>将来的な租税債権の存在</u> （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。			
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	
申立日	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日	
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所	
空家等の把握から現在までの流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確知できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付			
苦勞した点/ 工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるか悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした			

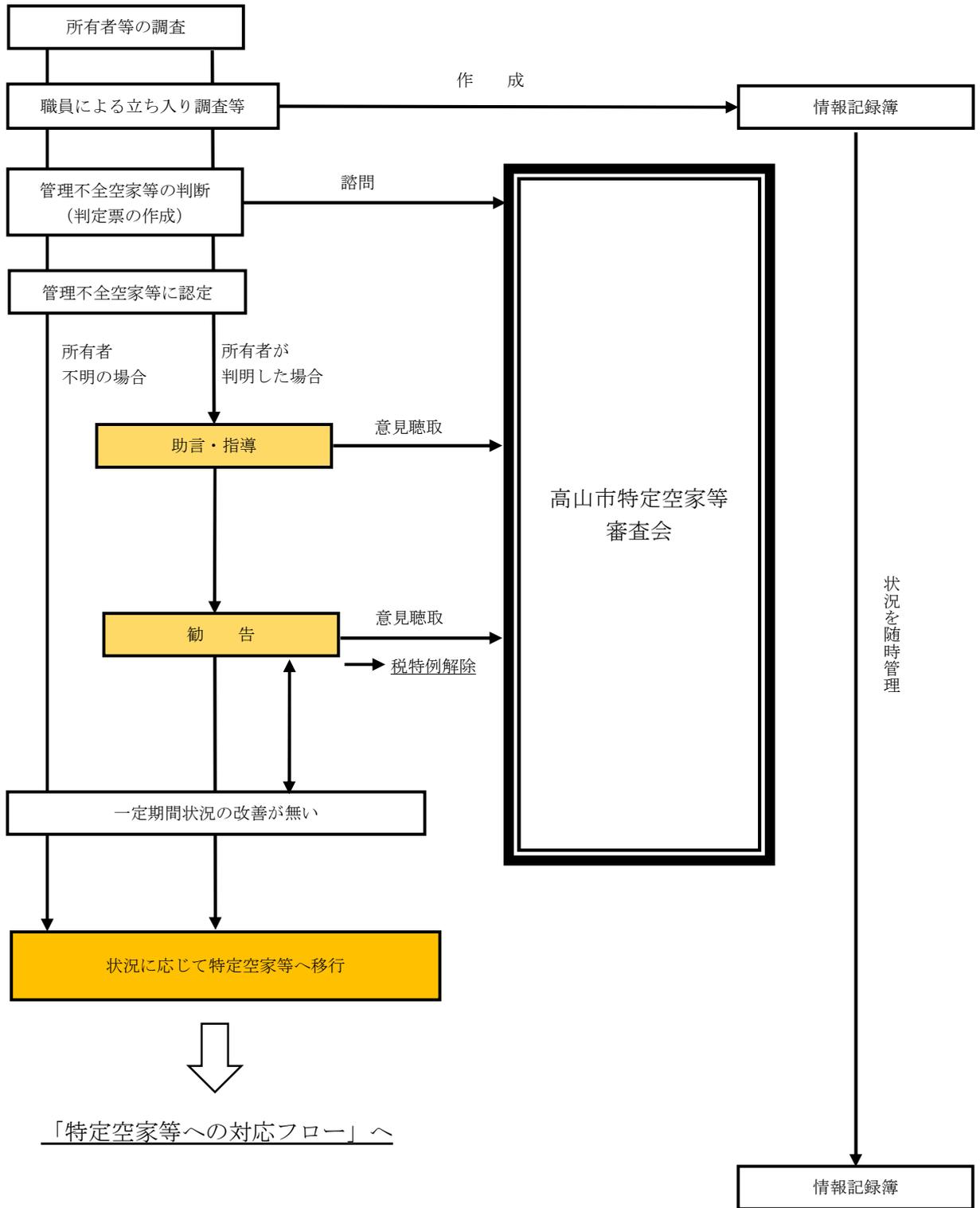
空家等の概要

建築年	S49年12月	延べ床面積	93.36㎡
構造	木造2階建	敷地面積	71.07㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

管理不全空家等への対応フロー



■空家特措法に基づく代執行の流れ

①職員による情報の把握

市に寄せられた情報等をもとに、現地調査や戸籍、住民票、登記情報、固定資産税情報等から所有者を調査

②特定空家等に関する判定

空家等が特定空家等に該当するか、また空家特措法第22条に基づく措置を講ずるかについて、国土交通省の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」などに基づく判定を行った上で、「高山市特定空家等審査会」に諮問・答申

③所有者に対する助言又は指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言又は指導

④所有者に対する勧告・命令

助言又は指導を繰り返し行ったにもかかわらずなお状態が改善されない場合、必要な措置をとるよう所有者に対し勧告し、勧告に従わない場合に命令（緊急代執行の場合は命令の手続は不要）

⑤所有者に対する戒告

代執行する旨を文書で戒告

⑥行政代執行

必要な措置を市が実施、代執行終了後、命令を受けた者から実際に要した費用を徴収（略式代執行の場合は③～⑤の手続は不要）

5. 跡地活用の促進

老朽化が著しく改修等したとしても活用が難しい空家等については、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであり、それが次の土地利用につながっていきます。一方、除却のみをすすめた場合、空き地が増加し景観を悪化させる懸念があるほか、そのまま放置されることにより荒れ地化するなど別の問題が生じることも懸念されます。

このため、空家等の除却後の跡地について、管理不全な空き地のまま放置させず、景観と調和した良質な土地利用を促します。

【具体的な対策の内容】

○跡地利用の推進

- ・目隠しとなる生垣や板塀などの設置に対して補助金を交付します。（設置位置などの条件あり）
- ・誰もが気軽に利用できる憩いの場（まちかどスポット）の整備に取り組みます。
- ・引き続き景観に調和した整備をすすめるほか、市街地整備のための必要な用地として活用を図ります。
- ・空家解体後の土地利用状況をモニタリングし、宅地建物取引業者を介在させた上で売買や賃貸が行われるよう、適切な利活用に向けた助言を行います。

第4章 対策の実施体制に関する事項

1. 住民からの相談等への対応

市では住民等から空家等に対する相談があった際は、建築住宅課を総合相談窓口として、対応にあたります。自らが所有する空家等の解体補助の相談があった際は現地確認を行った上で補助要件についての説明を行います。また、近隣に空家等があることで生活環境が悪化しているといった相談に対しては、状況を確認した上で市民が迷惑等を被っている実態が確認された場合は所有者等に適正管理を依頼し、その結果を相談者に報告します。

また、空家等の実態を把握するため、市民等からの相談や通報を受けた案件やパトロール等により把握した事例などをデータベースにまとめ、対応状況を継続的に記録することで市としての統一かつ速やかな対応が可能となるよう取り組みます。

専門的な内容の相談に対しては、定期的（年4回程度）に開催している空家相談会への参加を案内し、不動産や法律問題に詳しい専門家による助言を行います。

更に空家問題に取り組む法人と連携し「空家セミナー（仮称）」を開催することで、販売・賃貸、適正管理、耐震補強、登記など幅広いニーズに対応可能な相談体制を整備します。

2つのテーマが学べます

相続登記義務化について

我が家の健康診断
～耐震補強・メンテナンスの必要性～

セミナー 個別相談会
セミナー(各30分) 完全予約(1組45分程度)

・我が家の耐震性やメンテナンスの相談がしたい
・実家を相続したが、何から手を付ければよいか教えて欲しい
・我が家を上手に終活する方法を提案して欲しい

海津市会場	10/12(土) 13:00～	会場:海津市OCT文化センター (海津市海津町高瀬666-1)
高山市会場	11/24(日) 13:00～	会場:高山市民文化会館 4-7大会議室 (高山市昭和町1-188-1)
各務原市会場	12/15(日) 13:00～	会場:各務原市産業文化センター 8号館 第2特別会議室 (各務原市加藤町2-186)

お近くの会場へご来場ください

岐阜県3会場で開催

メール・電話・右記QRコードよりお申込みください。
※お申込みにはお名前・住所・電話番号が必要です

お申込みは右記まで

ぎふ住まいの相談センター
☎ 0120-81-0409
✉ info@house-support.or.jp

QRコード

主催:運営 一般社団法人ハウスサポート 〒501-6023 岐阜県各務原市川島小瀬町2068-17
TEL.0120-81-0409 https://www.house-support.or.jp/
共催 建築住宅課 各務原市 まおづくり推進課
高山市花岡町2丁目18 各務原市加藤町1丁目69
後援 岐阜県・岐阜新聞社・岐阜放送
国土交通省令和6年度住宅ストック維持・向上促進事業「住宅ストックの相談体制整備事業」

空家セミナーチラシ

2. 対策の実施体制

空家等対策は市全体にとっての重要な課題であることから、対策の推進にあたっては、庁内の関係部局や他の行政庁のほか、様々な団体と連携した取組が重要です。平成28年に設置した高山市空家等対策協議会の間を通じて情報の共有と連携を図り、より一層の施策の推進を図ります。

また、空家対策の取組を行っている他市の団体や企業等の中には、専門的な知見を有し、高山市においても取り入れるべき優れた取組を展開している事例もあります。先進事例の研究をすすめるとともに、これらの団体等からのノウハウの収集に努めます。

①高山市空家等対策協議会

平成27年設置。建築、不動産、法務、福祉、住民、歴史文化、商業、まちづくり、金融の各分野から選任された委員のほか、県、警察、法務局、市の担当課長で構成。要綱設置、無報酬。

○設置目的

空家等の増加が住民の生活環境をはじめ、景観、防災、防犯など様々な課題を生じさせている状況に対し、本市における対策を総合的かつ計画的に実施するための高山市空家等対策計画の策定及び変更並びに各種施策の実施に関する協議を行うため

○所掌事項

- (1)空家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行うこと
- (2)空家等対策に係る各種施策の実施に関する協議を行うこと
- (3)前2号に掲げるもののほか、設置目的を達成するために必要な事項

○事務局

高山市都市政策部建築住宅課

②庁内連携体制

庁内の関係部局と下記の分掌により連携体制を構築

- ・市長公室危機管理課……危機事案に対する統括に関すること
- ・総合政策部総合政策課……各種計画の調整に関すること
- ・財務部税務課……土地、家屋課税台帳に関すること
- ・市民活動部協働推進課……生活安全に関すること
- ・福祉部福祉課……地域福祉に関すること
- ・森林・環境政策部ごみ処理場建設推進課……環境衛生、公害対策に関すること
- ・農政部農務課……耕作放棄地対策に関すること
- ・商工労働部雇用・産業創出課……商店街・中心市街地の活性化に関すること
- ・飛騨高山プロモーション戦略部ブランド戦略課……移住・定住の促進に関すること
- ・消防本部予防課……火災予防の企画指導に関すること
- ・都市政策部都市計画課……中心市街地の活性化、景観まちづくりに関すること
- ・都市政策部建築住宅課……空家等対策に関すること、特定空家等に関することその他統括

③高山市特定空家等審査会

平成30年に設置。建築、不動産、法務等に関する学識経験を有する者、関係行政機関の職員を委員として委嘱。報酬あり。

○設置目的

- (1)市長の諮問に応じ、特定空家等又は管理不全空家等の認定及び措置の内容について審査する
- (2)前号に掲げるもののほか、空家等の対策に関する重要事項について審議し、提言する

○事務局

高山市都市政策部建築住宅課

3. 継続的な空家情報の収集

令和5年度に実施した空家等調査の結果（9頁参照）を踏まえ、今後も市内の空家の状況を継続してモニタリングすることで効果的な対策を効率的にすすめることを目的に、5年毎に同様の調査を行います。

4. 所有者への直接的な働きかけ

空家に関する隠れた相談ニーズを掘り起こすため、令和5年度に実施した空家等調査により把握した空家（予備軍を含む）の所有者に対して、直接相談会やセミナーへの参加を呼びかけします。

第5章 その他計画の進捗に向けた取組

1. 都市計画に関する基本的方針との調整

本計画の効果的な推進を図るため、市が都市計画法に基づき定める都市計画と適切に連携を図ります。

また、高山市は市域全域が景観計画区域となっているほか、都市計画において風致地区や伝統的建造物群保存地区等を設定していることから、これら関連計画との整合を図ります。

2. 国・県への要望等

空家等対策に要する財源の確保のため、国や県に対し空家等の除却や活用等にかかる補助金の予算措置を継続的に要望します。また、必要に応じ空家等対策推進のための支援制度の拡充や、制度改正の要望等を行います。併せて、岐阜県が事務局となっている岐阜県空家等対策協議会に参加するほか、県からの情報提供などの支援や助言を求めてまいります。

3. 計画の公表

空家特措法第7条第12項の規定に基づき、本計画の策定又は変更を行った場合、市ホームページへの掲載などにより、その内容を公表します。また、計画内容については、市が主催する出前講座の場などを通じて、市民や関係事業者に対して積極的に周知を図ります。市民等から計画についての意見が提出された場合は必要に応じ対応を図るほか、計画の見直しの際に反映してまいります。

高山市空家等対策計画 令和7（2025）年3月改定

高山市

〒506-8555 岐阜県高山市花岡町2-18

高山市 都市政策部 建築住宅課

TEL 0577-32-3333（内線2337）

FAX 0577-35-3168

E-mail ken-j@city.takayama.lg.jp